

证券代码：000036 证券简称：华联控股

## 华联控股股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2021-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	网上投资者
时间	2021-5-7 下午 14:00-16:00
地点	深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 49 楼全景网“全景·路演天下”（ <a href="http://rs.p5w.net">http://rs.p5w.net</a> ）
上市公司接待人员姓名	副董事长兼总经理：李云； 副总经理兼财务负责人：苏秦； 副总经理兼董秘：孔庆富； 财务部副经理：万丽亚； 证券事务代表：赖泽娜。
投资者关系活动主要内容介绍	2021 年 5 月 7 日下午，公司通过网络远程的方式举行 2020 年度暨 2021 年第一季度报告业绩网上说明会，与投资者进行了互动交流和沟通，就投资者关注的问题进行了答复。本次网上专场交流会回答投资者提问共 116 条。（具体内容详见附件）
附件清单(如有)	华联控股 2020 年度暨 2021 年第一季度报告业绩网上说明会问答清单
日期	2021-5-7

附件：华联控股 2020 年度暨 2021 年第一季度报告业绩网上说明会问答清单

序号	提问内容	回复内容
1	请介绍公司未来的发展战略与定位，谢谢！	您好，公司目前主业为“房地产开发+运营”，拟在稳定主业发展的基础上，探索、研究主业转型升级与产业转型发展等事宜。谢谢！
2	请问公司城市全景项目土地增值税是否已进行清算？清算金额是多少？	您好！城市全景项目土地增值税已进行清算，具体情况请查阅定期报告。谢谢！
3	请问，公司 2020 年度及 2021 年第一季度营收和净利润均出现大幅下降的原因是什么？公司有何保障措施确保业绩保持稳定或增长？	您好，主要原因为：公司目前以销售研发办公、公寓为主，受到市场供求变化和所销售产品结构性变化、去化难度加大等因素影响，导致营业收入同比出现下降所致。公司将加大研发办公销售力度，拟采取通过加大对定向圈层的策划推介与营销力度，努力寻找有良好产业背景、稳健发展的大客户，通过不断创新销售模式，促进销售，确保或力争超额完成既定销售目标。谢谢！
4	公司在绿色建筑、智慧城市、海绵城市等方面是否具有相应的研究和业务布局？	您好，谢谢您的建议，我们正在研究绿色建筑、智慧城市、海绵城市等相关问题。谢谢！
5	请问，公司存量物业房产达 19 万平方米，为何不通过处置、出售增厚业绩？	您好，房地产“开发+运营”是公司经营策略及定位，物业经营是保障企业稳定发展的支撑性产业，公司暂无处置自持物业资产计划，谢谢！
6	对于深圳建立深莞惠城市圈公司如何看待？会布局一下城市圈的土地储备吗？	您好，我国城市化已经进入了第二个发展阶段，建设世界级的都市圈已成为下一轮增长的核心驱动力。深圳建立深莞惠城市圈对于房地产企业来说也是一个重要的发展机遇，我司也将积极的融入其发展过程中。谢谢！
7	你好！根据公司年报，公司上市进程所进行的三次转型(化纤-纺织服装-石化新材料-房地产)，都是通过独立自主、内生式增长发展起来的，应该说公司拥有转型基因及经验，而公司目前现金流充裕，又有转型诉求，建议公司应加快产业转型的步伐，积极并大力推进产业转型工作，提振投资者信心。	您好，谢谢您的肯定及建议。产业转型是当前房地产企业面临的一个共性问题，也是一个大课题、大难题。如何解决公司土地储备不足、突破发展瓶颈、提升发展后劲等问题，公司最近几年一直在研究、探索，但产业转型需要结合公司自身实力，更要控制好投资风险，稳中求进。谢谢！
8	1、未来公司发展的方向。 2、未来公司是否会有实际控制人，如未来有实际人控制公司，融合与不容的利弊，哪个更大。	您好！公司目前主业为“房地产开发+运营”，拟在稳定主业发展的基础上，探索、研究产业转型升级或产业转型等事宜，有关实际控制人的情况说明，请查阅公司 2020 年度报告“第六节股份变动及股东情况”。谢谢！
9	后疫情时期公司业务是否还会受到影响？	您好！公司目前业务运营正常。谢谢！
10	你好，公司在深圳前海的三个城市更新项目分别是什么？谢谢。	您好，公司毗邻前海的三个城市更新项目主要为：深圳宝安华联城市全景项目、深圳南山华联 B 区项目（即华联城市商务中心）、华联南山 A 区项目。谢谢！

11	公司经营面临哪些风险，该如何应对？	您好！主要面临房地产行业政策性调控、产品销售及城市更新项目申报进度不达预期等风险，有关情况请查阅公司2020年度报告“第四节经营情况讨论与分析”，谢谢！
12	你好，公司截止2021年4月30日股东总数、机构户各是多少？谢谢！	您好！截止2021年4月30日，公司总股东户数为57,077户，其中机构户数439户。谢谢！
13	年报现金流量表中，本期支付的各项税费相较上期增加近120%，原因是什么？	您好！本期支付的税费较多主要是城市全景项目土地增值税清算所致。谢谢！
14	请问，恒裕集团已经收购了杭州金研，且与锦江集团等签署了股权转让协议，为何锦江集团与杭州金研之间的股权转让纠纷还不撤诉？	您好！公司目前还没有收到来自于股东或法院方面有关该事项的撤诉书面函告。转达您的关注，同时提请信息披露义务人切实履行信息披露义务，敬请您关注该事项后续进展披露，谢谢！
15	目前在深圳的土地储备有多少？	您好！主要是华联南山A区城市更新项目。谢谢！
16	公司其他非流动金融资产从年初8000多万降到了年底的2000多万，这么大的降幅是因为什么？	您好！主要是公司的其他非流动金融资产按公允价值计量，本期确认公允价值变动所致。谢谢！
17	请介绍一下公司核心竞争优势？	您好！公司开发的房地产项目具有高毛利率、高净利率等优势，具体情况请查阅公司2020年度报告“第三节公司业务概要”，谢谢！
18	控股股东华联集团有减持公司股份的计划吗？	您好！未获悉控股股东华联集团有减持本公司股份的计划。谢谢！
19	请问李云总经理 关于恒裕即将成为华联控大股东，同在深圳，又同为地产行业，公司是否高层是否与恒裕高层相互熟悉并对有关未来华联发展事项做过交流和沟通？	您好！涉及股东层面股权转让等事宜，本公司目前主要通过华联集团获取相关信息或由信息披露义务人直接函告本公司。谢谢！
20	对房地产行业未来十年的发展前景如何看待？	您好，房地产行业的行业回报将向社会的平均水平靠拢，房地产行业也将从开发为主转到开发经营为主。如何研究客户需求的变化，如何做好产品及服务；如何主动融入城市的发展，将是房地产行业面临的问题。优秀的房地产企业仍然可以通过自身的努力实现高质量发展，这个行业仍然有很大的生命力。谢谢！
21	1、未来公司发展的方向。2、未来公司是否有实际控制人，如未来有实际人控制公司，融合与不容的利弊，哪个更大？	您好！公司目前主业为“房地产开发+运营”，拟在稳定主业发展的基础上，探索、研究产业转型升级或产业转型等事宜，有关实际控制人的情况说明，请查阅公司2020年度报告“第六节股份变动及股东情况”。谢谢！
22	公司主营业务未来几年的增长是否会遇到瓶颈？	您好，公司目前主业为“房地产开发+运营”，拟在稳定主业发展的基础上，探索、研究主业转型升级与产业转型发展等事宜。谢谢！
23	你好！请介绍一下公司2021年第一季度的经营情况，谢谢！	您好！2021年第一度，公司实现营业收入5.18亿元、归属于上市公司股东的净利润1.03亿元，每股收益0.07元。谢谢！

24	你好，请问恒裕集团收购华联集团的进展情况如何？	您好！恒裕集团和恒裕资本通过河南富鑫合计收购了本公司控股股东华联集团合计 53.6866% 股权事宜，目前部分股权已过户，有关情况请查阅公司《关于华联集团股东转让股权事宜的进展公告》(公告编号：2021-003)。谢谢！
25	目前在哪些城市有房产项目？今年会有新楼盘推出吗？	您好！公司地产项目主要分布在深圳、杭州等地，目前在售项目主要包括：深圳华联城市商务中心、华联城市全景，杭州钱塘公馆项目。谢谢！
26	请问公司目前账面上现金有多少？	您好！请查阅定期报告，谢谢！
27	公司现金流情况如何？公司金融杠杆使用情况如何？	公司目前资金充裕，暂不需要新增金融杠杆。谢谢！
28	请问，公司 2020 年房产销售收入占营业收入的比重是多少？	您好！2020 年公司房产 销售收入占营业收入的比重为 87%。谢谢！
29	根据公司年报，2020 年营收同比降幅达到 14.6%，归母净利润 5.5 亿元，同比下降超过 32%。公司业绩是否面临较大经营压力？自 2017 年起，公司营收已连续三年出现下降，公司将如何改善经营，从而提高在市场的竞争力？公司预计 2021 年一季度净利润为 1-1.2 亿元，同比下降超过 60%，是否代表公司将于 2021 年持续承受下行的经营压力？	您好！公司营收下降主要是 2020 年确认的售房收入较上年减少所致。归母净利润同比下降，主要是 2020 年确认的售房收入较上年减少且主要售房收入来源于子公司所致。有关公司策略与应对，请查阅公司 2020 年度报告“第四节经营情况讨论与分析”，谢谢！
30	请问恒裕资本收购集团股权后成为大股东将如何避免与上市公司在房地产业务的同业竞争。	您好！恒裕集团收购本公司控股股东华联集团股权，与本公司之间是否存在同业竞争，主要取决于其是否对上市公司构成直接或间接控制关系，该股权收购事宜尚在进行当中。谢谢！
31	请问公司 2020 年资产负债表上债权投资是什么？	您好！主要是一笔定期存单。谢谢！
32	公司近几年年报均有提及主业转型升级的问题，但仅仅在文字上说说不见实际行动，面对新经济热点公司为何不敢大胆尝试。	您好，谢谢您的关注及建议。在产业转型方面，公司一直较为谨慎，力图在确保主业稳定经营、控制风险的前提下进行开展、推进。谢谢！
33	请问公司投资的腾邦梧桐还有收回本金的可能吗？	您好！有可能，请届时关注公司定期报告。谢谢！
34	李董你好！  请问贵公司和恒裕集团强强联合最新进展情况如何，和西门子智慧节能建筑进展到什么地步，谢谢！	您好，恒裕集团和恒裕资本通过河南富鑫合计收购了本公司控股股东华联集团合计 53.6866% 股权事宜，目前部分股权已过户，有关情况请查阅公司《关于华联集团股东转让股权事宜的进展公告》(公告编号：2021-003)。恒裕集团收购华联集团事宜是否构成控制，有关请查阅公司 2020 年度报告“第六节股份变动及股东情况”。向股东转达您的关注，同时提请信息披露义务人切实履行信

		息披露义务，谢谢！
35	年报中，其他应付款金额较期初下降 39%，原因是什么？	您好！主要是 2020 年支付了部分土地增值税清算款。谢谢！
36	你好！公司在产业转型方面迟迟未取得新进展，为什么？	您好，实行主业转型升级或产业转型是房企当前普遍面临的痛点、难点，如何进行战略性调整及寻求新的利润增长点，是公司近几年一直在认真思考、筹划、探索的重点课题。企业进行产业转型需要在正确处理好稳定与发展之间的关系，产业转型需要结合公司的实际情况，要围绕“稳中求进、进而有为、退而有序”发展原则，谨慎为之。谢谢！
37	公司目前在海外地区有房产项目嘛？是否有进军海外地产的打算？	您好！公司目前无海外地产项目，也没有进军海外地产的打算。谢谢！
38	你好！公司存续的土地储备或未开发项目还有多少平方米？谢谢。	您好！主要是“华联南山 A 区”城市更新项目，占地 7.7 万平方米。谢谢！
39	李总好，请问自恒裕收购集团公司股权以来，作为上市公司，你们似乎没有方向，也不作为，请问一、如何看待恒裕入股华联集团，您们持什么样的态度？二、这期间您们有主动作为么？还是消极等待？您们如果积极作为，期间在投资者关注的转型问题都作了哪些准备？三、业绩连年下降，你们坐吃山空，怎么面对节节下跌的股价，市值也无管理计划么？	您好，恒裕集团和恒裕资本通过河南富鑫合计收购了本公司控股股东华联集团合计 53.6866% 股权事宜，目前部分股权已过户，有关情况请查阅公司《关于华联集团股权转让股权事宜的进展公告》(公告编号：2021-003)。恒裕集团收购华联集团事宜是否构成控制，有关请查阅公司 2020 年度报告“第六节股份变动及股东情况”。向股东转达您的关注，同时提请信息披露义务人切实履行信息披露义务，谢谢！
40	请问，贵公司对外投资的产业基金包括那几家？各自投资金额及持股比例多少？	您好！公司对外投资的产业基金包括：投资腾邦梧桐一期 5,000 万元，占比 21.67%；投资腾邦梧桐二期 2,500 万元，占比 4.86%；投资前海梧桐基金 1000 万元，占比 0.3956%。谢谢！
41	请问，贵公司 2021 年的营业收入目标约 20 亿元？为何营收目标同比还出现减少的情况？	您好，公司 2021 年度营收目标主要根据公司实际情况进行拟定。公司目前销售产品结构以研发办公为主，住宅、公寓为辅，存量住宅、公寓产品去化压力相对较小，而研发办公则面向特定圈层大客户，单位面积大、总价高，面临较大的去化压力，但不排除出现研发办公产品多楼层大额成交的可能性，促进完成或超额完成全年经营目。谢谢！
42	请问，神州长城目前已退市，对公司当期及未来财务状况影响如何？	您好！公司持有神州长城 5.18% 股权为长期股权投资，该股权 2019 年底的初始投资价值已减值至 0 元。所持的上述神州长城股权，对公司当期及未来财务状况不会产生负面影响。谢谢！

43	今年五一旅游市场特别火爆，公司酒店方面的收入是否出现明显增长？	您好！杭州万豪酒店近期运营较为正常。谢谢！
44	你好！我们认为公司市值被低估了，目前公司的自有资金也比较宽裕，是否有回购股份计划呢？	您好！截止目前为止，未获悉公司有回购计划。谢谢！
45	请问公司实施分红时，税涉及个人所得税率如何计算？	您好！根据规定：上市公司分红涉及个人所得税率，主要分为持股未一个月、一个月至一年、一年以上等三种类型进行核算分红所得税率，持股一年以上免征个人红利税，谢谢！
46	未来公司打算在内地哪些城市拿地？更偏好一二线嘛？	您好！一线或二线核心城市。谢谢！
47	你好！公司在深圳的旧厂房、宿舍及其他工业用地存在旧改或城市更新的可能性吗？	您好，公司在深圳福田八卦岭的工业厂房、宿舍等物业比较零散，且比较陈旧，公司目前拟通过自身的改造、升级，以提高该部分物业的租金收益，若政府主导该区域进行城市更新，公司将会积极配合、参与，谢谢！
48	年报中母公司的营业收入仅 5000 多万，是已经无房可卖了吗？	您好！母公司主要房产项目为华联城市全景，目前仅剩少量尾盘出售。谢谢！
49	你好！请简单概括、介绍公司 2016-2020 年连续五年的利润分配方案情况。	您好！公司最近五年的利润分配方案如下： (1)公司 2020 年度利润分配方案为：每 10 股派发现金 2.3 元人民币（含税）； (2)公司 2019 年度利润分配方案为：每 10 股派发现金 4.00 元人民币（含税）； (3)公司 2018 年度利润分配方案为：每 10 股派发现金 6.00 元人民币（含税）、送 3 股红股(含税)； (4)公司 2017 年度利润分配方案为：每 10 股派发现金 5.00 元人民币（含税）； (5)公司 2016 年度利润分配方案为：每 10 股派发现金 3.00 元人民币（含税）。谢谢！
50	期内，公司毛利率降幅达到 7.8%，且归母净利润连续 4 年出现不同程度的下降，公司是否在成本控制方面面临较大压力？公司对目前 28.6%的净利率是否满意？公司将如何进行更高效的成本管理，从而提振业绩，以更好的回馈投资者？	您好！公司销售产品一直维持 60-70%毛利率，在房地产行业算是比较高的。公司 2020 年产品毛利率的波动或小幅下降，主要是销售的产品构成不同所致。谢谢！
51	2020 年母公司的应收账款近 1200 万为何没有计提减值准备？	您好！母公司的应收账款为应收宝安区住建局保障房尾款，该款项已于 2021 年 1 月收到，故不予计提减值准备。谢谢！

52	您好！请问 1、公司业绩下滑，已现坐吃山空现象，是否与管理层多年来年龄偏大，观念保守，身在深圳新时代，脑确在 50 年代，是否能力不足惧变怕革和失败，结果良机尽失？ 2、针对业绩大幅下滑，房地产调控趋严，管理层现能否本着为公司、股东、投资者负责的理念，以身在深圳地理优势，积极培育符合未来趋势的新型业务，让公司欣欣向荣？ 3、公司控股股东存变数，是否已对公司发展、管理层决策产生影响？何时能解决？	您好！公司近年在产业结构转型方面也进行了一些探索和研究，但确实没有找到契合自身业务或有协同效应的投资项目。实行主业转型升级或产业转型是房企当前普遍面临的痛点、难点，如何进行战略性调整及寻求新的利润增长点，是公司近几年一直在认真思考、筹划、探索的重点课题。关于股东层面的股权纠纷及变动事宜是否对公司未来发展构成影响，主要取决于新股东对华联集团是否构成实质性控制，公司目前不宜对该事项进展或结果作出前瞻性判断，请关注公司与此相关的后续公告。谢谢！
53	一季度营收下滑的主要原因是什么？是暂时性影响还是持续影响？	您好，2021 年第一度，公司实现营业收入 5.18 亿元、归属于上市公司股东的净利润 1.03 亿元，每股收益 0.07 元。一季度营收下滑的主要原因是市场供求变化和所售产品结构变化。谢谢！
54	公司的商业地产分布在哪些城市？写字楼空置率情况如何？	您好！主要分布在深圳、杭州、上海等区域，主要物业的出租情况请查阅公司 2020 年度报告。谢谢！
55	你好，恒裕集团拟收购华联集团股权已过半，是否构成间接控制上市公司？是否触及上市公司要约收购事宜？	您好！恒裕集团收购华联集团事宜是否构成控制，有关请查阅公司 2020 年度报告“第六节股份变动及股东情况”。向股东转达您的关注，同时提请信息披露义务人切实履行信息披露义务，谢谢！
56	请问既然账上长期趴着几十亿的资金去理财，为什么不提前还掉银行贷款，这样从财务成本来看不是更划算吗？	您好！购买银行理财产品是一种短期投资行为，是为了在控制风险的情况下取得较高收益，银行贷款是项目贷款。谢谢！
57	您好董事长！请问您对当前股价有何评价？为什么价格多年来稳步下降？	您好！股价为市场行为，受各种因素影响及制约。谢谢！
58	你好！请介绍一下公司自上市至今总派现与总融资情况。	您好！公司自 1994 年上市至 2019 年，派发现金股利累计 22.54 亿元，通过首发、两次定向增发及股权激励等累计融资 10.86 亿元，总派现金额是总融资金额的 2.08 倍。谢谢！
59	你好！请介绍一下公司 2020 年度的经营情况，谢谢！	您好，2020 年度，公司实现营业收入 27.05 亿元、归属于上市公司股东的净利润 5.11 亿元，每股收益 0.37 元。截至 2020 年 12 月底，公司总资产 108.44 亿元、净资产 49.09 亿元。有关 2020 年度报告的详细情况请查阅 2021 年 4 月 20 日公告(公告编号：2021-010)。谢谢！
60	请问公司管理层当前股价是否反映了公司的内在价值？今日是否有增持或减持计划？	您好！股价的表现受多重因素影响，包括市场情绪和投资者风险偏好等。目前公司未获悉控股股东有增持或减持计划。谢谢！

61	年报显示，钱塘公馆预售未结算面积 2701.66，待售面积达 13202.65，市价达 9 万平米，为何在今年地产销售任务不及去年。	您好！该项目存量货源在减少，且需要结合精装交付等情况，谢谢！
62	华联城市商务中心 T1 栋公司已决定自持，为何在年报的（主要项目出租情况）没有 T1 栋的数据，强烈要求公司公布所有自持物业的详细情况，同时公布这些物业在会计报表中的记账金额。	您好！华联城市商务中心 T1 栋拟自持出租，目前正在招商运营阶段。谢谢！
63	年报中母公司的货币资金较期初减少了近 17 亿元，请问减少的资金主要用途是什么？	您好！母公司货币资金减少主要是本期支付了土地增值税清算款。谢谢！
64	请问，深圳城市全景销售 2020 年剩余可售货值是多少？	您好！该项目除 8,200 多平方米商业自持出租外，目前剩余尾盘（3 套）在销售。谢谢！
65	年报中财务费用较上期减少较多，主要是什么原因？	您好！财务费用较上期减少主要是因为本期利息收入较多所致。谢谢！
66	请问公司 15 亿用于购买理财产品的资金金额较大，为什么不用这些钱去做更好的投资呢？	您好，暂时性闲置资金用于购买银行理财产品，是为了提高资金资产收益。公司“南山华联 A 区”开发建设(含 A 区补地价)、华联城市全景所得清算等尚需要投入、准备巨额资金进行应对；在资本运作方面，若遇到合适的投资项目，公司也会抽出部分资金进行投资。谢谢！
67	公司应付账款同比增幅超过 140%，主要原因为何？公司是否面临短期偿付压力？公司认为目前债务结构是否合理？公司于 2021 年是否有融资计划，从而对公司进一步扩张经营产生支持作用？在公司经营活动现金流下降明显、融资活动略不活跃且有意分红的情况下，公司目前所持有的现金资产是否代表公司于 2021 年开发新项目的可能不大？	您好！应付账款同比增幅较大，主要是 2020 年应付暂估工程款增加所致，并未对公司造成短期偿付压力。公司财务状况良好，财务结构合理，2021 年暂无新融资计划。公司目前现金资产较宽裕，且已连续五年实施了高分红方案，公司实施利润分配与短期经营活动现金流下降及融资活动略不活跃无关。谢谢！
68	华联城市商务中心项目可售货值有多少？	您好！该项目计容建筑面积 21.04 万平方米，平均售价在 6 万左右。具体请查阅公司 2020 年度报告，谢谢！
69	根据年报，公司资产负债率仅为 46.28%，远低于同行业平均水平，这是否说明公司没有充分利用杠杆来发展自身业务？近期有新的融资计划吗？	您好！公司目前现金流比较充裕，暂时没有新的融资计划。谢谢！
70	公司自持的房产数量 19 万平方米的地域分布及出租情况如何？物业经营方面年收入规模有多大？	您好！公司自持的房产约 19 万平方米，详见 2020 年度报告“第四节经营情况讨论与分析”中主要房产出租情况。2020 年度租金及服务管理费等经营性收入 3.7 亿元(含酒店收入)。谢谢！



71	公司去年说要把总部搬到城市商业中心,为何没完成,这边的楼空着,那边在给集团付租金。	您好,公司目前尚未有将管理总部搬迁至城市商务中心的计划,感谢您的关注及建议。谢谢!
72	请问恒裕资本收购集团股权后成为大股东将如何避免与上市公司在房地产业务的同业竞争?	您好!恒裕集团收购本公司控股股东华联集团股权,与本公司之间是否存在同业竞争,主要取决于其是否对上市公司构成直接或间接控制关系,该股权收购事宜尚在进行当中。谢谢!
73	是今天吗?	华联控股2020年度暨2021年第一季度业绩网上说明会于2021年5月7日下午2点至4点举行,感谢您的关注!
74	建议公司加强对高管的激励约束,特别是要将市值管理纳入考核指标。	您好!感谢您的关注及建议!
75	请问华联南山A区项目的最新进展?	您好!公司目前正在密切关注并研究后续深圳土地政策及相关配套改革文件,探求项目开发方向的更多可能性,以提升该项目的开发前景及盈利空间。谢谢!
76	公司近几年年报均有提及主业转型升级的问题,但仅仅在文字上说说不见实际行动,面对新经济热点公司为何不敢大胆尝试	感谢您的关注及建议。在产业转型方面,公司一直较为谨慎,力图在确保主业稳定经营、控制风险的前提下进行开展、推进。谢谢!
77	在行业调控收紧的情况下,公司面临的主要风险及应对策略?	您好!主要是政策调控风险、销售可能不达预期等风险、主要风险及应对策略请查阅公司2020年度报告。谢谢!
78	你好!我们关注到,华联城市商务中心T1栋拟进行自持,为什么不全部出售?目前运营情况如何?	您好,公司结合房地产主业“开发+运营”的经营策略以及“华联南山A区”拟进行的更新方向调整及变化,对“华联城市商务中心”项目的运营策略拟定为:以“前海南山双核.总部超体”定位为导向,通过租售并举,引进更多的总部企业入驻,形成总部生态圈,共谋发展。目前现场招商租赁工作正在有序推进。谢谢!
79	克而瑞显示今年一季度房地产行业销售额有大幅上涨,华联的项目都在一线城市,为何营收下降如此大?	您好,2021年第一度,公司实现营业收入5.18亿元、归属于上市公司股东的净利润1.03亿元,每股收益0.07元。一季度营收下滑的主要原因是市场供求变化和所售产品结构性变化。谢谢!
80	请问为什么公司一方面大举购买理财产品,一方面又以更高的利率进行银行贷款?	您好!购买银行理财产品是一种短期投资行为,是为了在控制风险的情况下取得较高收益,银行贷款是项目贷款。谢谢!
81	公司经营现金流同比下降达到136%,主要原因为何?该项目的较大变动是否代表公司经营扩张速度稍快?期内,公司融资活动现金流入降幅明显,公司是否有意控制融资成本及负债比例?公司认为目前期末现金及现金等价物余额是否承受较大压力?	您好!公司经营现金流同比下降主要是因为2020年收到的售房款同比减少以及“华联城市全景花园”项目进行土增税清算缴纳税款金额较大所致,与公司经营扩张速度无关。谢谢!

82	公司华联城市商务中心项目南区工程 2021 年底前能完成竣工验收及交付吗？	您好，按照公司计划进度，“华联城市商务中心”项目南区工程力争 11 月取得竣工验收备案表，12 月实现入伙交付目标。谢谢！
83	请问公司为何一直持有那么多理财产品而不用这些资金去投资或者拿地？	您好！公司购买理财产品是为了在控制风险的情况下充分利用暂时闲置的资金创造更多的收益，提高资金的使用效率。谢谢！
84	年报显示，钱塘公馆预售未结算面积 2701.66，待售面积达 13202.65，市价达 9 万平米，为何在今年地产销售任务不及去年的情况下，没有加快这一房产的销售。	该项目存量货源在减少，且需要结合精装交付等情况，谢谢！
85	公司的土地储备已近枯竭，而转型的口号从 2015 年就开始喊了，但时至今日仍然未见实际举措。请问转型之路还打算筹备几个 6 年？	您好，实现主业转型升级或产业转型是目前房企普遍面临的痛点和难点，我们公司也不例外。如何处理好稳定与发展的关系，如何需求新的经济增长点，确实一直是我司在认真思考、筹划、探索的课题。谢谢！
86	股东大会何时召开	您好！有关 2020 年度股东大会召开时间敬请关注公司公告，谢谢！
87	近半年来，公司除了规划之外，实际做了哪些工作，有何收益？	您好！公司目前主业为“房地产开发+运营”，拟在稳定主业发展的基础上，探索、研究主业转型升级与产业转型发展等事宜。谢谢您的关注！
88	对于深圳的城市更新业务前景如何看待？未来深圳的城市更新会进一步提速吗？	您好，更新与再生是城市的天赋，城市更新是经久不衰的话题，目前的城市更新除了老旧小区改造以外，更重要的是改变城市空间，以重构城市发展模型，所以深圳的城市更新业务任重道远。谢谢！
89	你好！有媒体质疑，公司最近几年业绩出现下滑，为何还慷慨大方连续五年实施高分红？未来高分红还会持续吗？	您好，公司连续五年高分红原因：一是积极响应监管部门关于现金分红的倡议及要求；二是公司项目进入了收获期，且公司基本面与财务状况良好；三是为了回馈公司股东的长期信任与支持，共享发展成果。公司今后拟将现金分红事宜常态化、制度化，重视现金分红，重视股东回报。谢谢！
90	公司目前股东名册中，有多少家公募基金？	您好！请查阅公司定期报告中前十大股东或公募基金的定期报告，谢谢！
91	请问华联商务中心独栋办公楼的销售情况如何？是否已有意向认购对象？	您好，公司在与潜在意向客户商谈过程中。谢谢！
92	公司是否考虑进入深圳城中村改造这块业务？小产权改造的成本是否比较低？	您好！公司目前暂未介入深圳城中村、小产权改造业务。谢谢！
93	目前越来越多的上市公司购买了董监高责任险，此举可以完善上市公司的风险控制体系，贵公司是否有打算给董监高购买责任保险？	您好！公司目前尚未给董监高购买责任险，转达您的关注及建议。谢谢！

94	有媒体观点称：贵公司近年“0新增土储+无项目可建”，公司如何看待？	您好，公司目前开发项目主要集中在一线及二线核心城市，若遇有合适的土地或项目，公司还是会适当考虑增加储备项目。与大地产商相比，公司无论在规模、实力上都存在较大差距。因此，公司一直秉承差异化发展策略，坚持稳健的财务策略，致力于保持健康的财务状况和信用评级。目前开发重心集中在深圳区域的城市更新项目上，近年没有新土储或高负债扩展，是基于对当前房地产调控形势判断，同时根据公司自身规模、实力以及企业转型发展需要而做出的抉择，量力而为，精耕细作，集中力量做好存量项目开发、销售，通过提升城市更新项目的盈利水平，储能赋能，赋予企业“第二曲线”更大发展空间。如“华联城市全景”城市更新项目，该项目累计销售100亿元，实现净利润近27亿元，为公司近年的平稳发展做出积极贡献，为企业的可持续发展奠定坚实基础。谢谢！
95	华联城市商务中心 T1 栋公司已决定自持，为何在在年报的（主要项目出租情况）没有 T1 栋的数据，强烈要求公司公布所有自持物业的详细情况，同时公布这些物业在会计报表中的记账金额。	华联城市商务中心 T1 栋拟自持出租，目前正在招商运营阶段。具体进展请关注后续定期报告。谢谢！
96	公司对 2020 年的房地产市场前景如何研判？	您好！较为谨慎。谢谢！
97	请问公司目前是否存在资金压力？	您好！目前不存在资金压力。谢谢！
98	请问公司 2020 年底存货近 32 亿元，主要是些什么内容？	您好，存货具体内容年报附注中有披露，请查阅年报，谢谢！
99	公司在深圳的拆除重建用地，目前的大体规划是什么样的？	您好！公司在深圳拟建的拆除重建用地为南山华联 A 区项目，目前正在进行更新计划方向调整、申报。谢谢！
100	请问 2020 年度分红预案何时能实施？股权登记日是什么时候？	您好！该利润分配预案尚须提请公司 2020 年度股东大会审议批准后方可实施。谢谢！
101	请问，华联城市商务中心项目研发办公 T1、T2、T3 和公寓 T4、T5 栋建筑面积各多少？	您好！T1 栋约 5.9 万平方米、T2 栋约 4.4 万平方米、T3 栋约 3.5 万平方米、T4 栋约 2.5 万平方米、T5 栋约 2.5 万平方米。谢谢！
102	目前房地产商进行标准化的建造，户型装修全部标准化模块化运作，是否对公司利润率有何影响？	您好，标准化建造，户型装修全部标准模块化运作是行业发展趋势。谢谢！
103	公司是否考虑在深汕新区进行业务布局？	您好！暂无这方面的计划或打算。谢谢！
104	请问公司股价在没有重大利空的情况下连续跌了几年，分红过后从未填权，公司做何感想，有没有提振股价改善公司形象的计划？	您好！可能与市场风险投资偏好有关。谢谢！

105	你好，我们关注到:受深圳市城市更新政策新政及市场变化等因素影响，“华联南山 A 区项目”更新方向拟由原来的“工改工”调整为“工改保”，而公司 2020 年年报又披露说暂缓推进，请问暂缓的原因是什么？目前该项目申报进展如何？	您好，为推进粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设，中共中央办公厅、国务院办公厅于 2020 年 10 月发布《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025 年）》，国家大力度对深圳投放综合改革授权清单，鼓励深圳走出一条符合当前形势的纵深改革新路，深圳市政府协同发力。在此背景下，公司决定暂缓推进“华联南山 A 区”项目的“工改保”工作。公司目前正在密切关注并研究后续深圳土地政策及相关配套改革文件，探求项目开发方向的更多可能性，以提升该项目的开发前景及盈利空间。公司目前正在与政府各有关部门进行紧密沟通，待有关方案确得后另行公告。谢谢！
106	目前公司手头的城市更新项目有哪些？	您好！主要是华联城市商务中心和华联南山 A 区等城市更新项目。谢谢！
107	公司是否已实施新收入准则，新收入准则对公司的财务影响大吗？	您好！公司已实施新收入准则，对公司影响不大，具体请查阅年报。谢谢！
108	请问，公司股价死气沉沉，让人失望，请问管理层采取什么措施让投资者看到管理层是一个活力四射的团队？	您好，感谢您的关注！如何发现优秀人才，优秀人才如何与组织战略相适配，如何打造具有竞争力的团队，是我们一直在积极探寻和解决的问题。谢谢！
109	请问，公司 2021 年主要销售收入主要来源来自于那些房地产项目？	您好！公司 2021 年主要销售来源主要包括深圳“华联城市商务中心”和杭州“钱塘公馆”项目。谢谢！
110	深圳对于炒房的重拳出击，对公司在深圳的业务是否造成影响？如何应对？	您好，去年下半年以来，政府出台了一系列调控政策，调控政策的源头简单来说就是“房住不炒”，市场主体应清醒认识到这一点。 公司一直坚持开发和运营并重，坚持做好产品和服务，未来我们还将通过努力更好的关注客户需求的变化，在开发和运营过程中，更好的满足客户的需求，挣慢钱、长钱。谢谢！
111	公司对于珠三角地区未来十年的房地产发展怎么看？	您好，十九大提出了“房住不炒”，同时指出我们国家来到了新的发展阶段，即在经济发展方面，从高速发展到高质量发展，这标志着房地产行业的发展，从规模发展到高质量发展，同时回归实业属性。近四年的政策调控充分说明了这一点，因此，珠三角地区房地产发展，一方面要结合城市的发展，结合建设世界级都市圈，从功能规划转向生产、生活、生态融合发展；另一方面，要从客户需求出发，做好产品和服务。谢谢！
112	请问，公司去年受新冠肺炎疫情影响如何？	您好！去年新冠肺炎疫情期间，绝大部分行业都是停摆式停工、停产，公司也不例外。对公司生产经营特别是酒店、物业出租方面影响较大，但影响总体可控。进入后疫情联防联控阶段，公司目前各项经营业务已恢复正常运营。谢谢！

113	<p>您好！请问 1、公司业绩下滑，已现坐吃山空现象，是否与管理层多年来年龄偏大，观念保守，身在深圳新时代，脑确在 50 年代，是否能力不足惧变怕革和失败，结果良机尽失？ 2、针对业绩大幅下滑，房地产调控趋严，管理层现能否本着为公司、股东、投资者负责的理念，以身在深圳地理优势，积极培育符合未来趋势的新型业务，让公司欣欣向荣？ 3、公司控股股东存变数，是否已对公司发展、管理层决策产生影响？何时能解决？</p>	<p>您好，公司近年在产业结构转型方面也进行了一些探索和研究，但确实没有找到契合自身业务或有协同效应的投资项目。实行主业转型升级或产业转型是房企当前普遍面临的痛点、难点，如何进行战略性调整及寻求新的利润增长点，是公司近几年一直在认真思考、筹划、探索的重点课题。关于股东层面的股权纠纷及变动事宜是否对公司未来发展构成影响，主要取决于新股东对华联集团是否构成实质性控制，公司目前不宜对该事项进展或结果作出前瞻性判断，请关注公司与此相关的后续公告。感谢您的关注！</p>
114	<p>你好，公司如何看待粤港澳大湾区规划？如何应对？</p>	<p>您好，粤港澳大湾区规划为中国打造区域经济发展新格局的国家战略。公司在深圳开发的城市更新项目，毗邻前海、坐落大湾区内，具有明显的区位优势。随着湾区经济的不断发展，公司将审时度势，主动融入、服务粤港澳大湾区战略，分享国家经济发展红利。谢谢！</p>
115	<p>杭州的地产市场有何特点？公司目前持有多少土地和项目？</p>	<p>您好！公司目前在杭州的销售项目主要为“钱塘公馆”项目。谢谢！</p>
116	<p>公司去年说要把总部搬到城市商业中心，为何没完成，这边的楼空着，那边在给集团付租金</p>	<p>您好！公司目前尚未有将管理总部搬迁至城市商务中心的计划，感谢您的关注及建议。</p>